

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳米兰柏羽医疗美容门诊部拟增资涉及的
深圳米兰柏羽医疗美容门诊部
股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字（2021）沪第 3258 号

（共 1 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

2021 年 12 月 10 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020026202102738

资产评估报告名称： 深圳米兰柏羽医疗美容门诊部拟增资涉及的深圳
米兰柏羽医疗美容门诊部股东全部权益价值资产
评估报告

资产评估报告文号： 银信评报字（2021）沪第3258号

资产评估机构名称： 银信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 王守成(资产评估师)、徐小北(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其
签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明	1
摘 要	2
正 文	5
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	5
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型.....	10
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程 and 情况.....	16
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	19
十一、特别事项说明.....	21
十二、资产评估报告使用限制说明.....	22
十三、资产评估报告日.....	23
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	24
附件	25



声 明

(1) 本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

(2) 评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事人的责任。

(3) 资产评估机构及其资产评估专业人员在评估对象中没有现存或者预期的利益，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

(4) 资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

(5) 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(6) 资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(7) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(8) 资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

(9) 资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

深圳米兰柏羽医疗美容门诊部拟增资涉及的

深圳米兰柏羽医疗美容门诊部

股东全部权益价值

资产评估报告

银信评报字（2021）沪第 3258 号

摘 要

一、项目名称：深圳米兰柏羽医疗美容门诊部拟增资涉及的深圳米兰柏羽医疗美容门诊部股东全部权益价值评估项目

二、委托人：北京朗姿韩亚资产管理有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

（1）相关会计师事务所；

（2）朗姿医疗管理有限公司；

（3）资产评估报告仅供本合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、被评估单位：深圳米兰柏羽医疗美容门诊部

五、评估目的：增资

六、经济行为：深圳米兰柏羽医疗美容门诊部拟增资事宜，需对所涉及的深圳米兰柏羽医疗美容门诊部股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考依据

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2021 年 9 月 30 日

十一、评估方法：资产基础法、收益法

十二、评估结论：截止评估基准日，被评估企业股东全部权益价值为 **4,500.00 万元**（大写：人民币肆仟伍佰万元整），较审计后账面所有者权益评估增值 4,014.30 万元，增值率 826.50 %。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对深圳米兰柏羽医疗美容门诊部拟增资之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2021 年 9 月 30 日至 2022 年 9 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十四、特别事项说明：

（一）评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

（二）资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

（三）企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人、被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（四）截止评估基准日，以下存货已过期，详细情况如下表：

金额单位：人民币元

物料编号	名称及规格型号	单位	数量	单价	金额
ZXCL02007003	美迪菲鼻假体:211-III	ZH	2.00	550.00	1,100.00

（五）截止评估基准日，以下电子设备已处于报废无实物状态，详细情况如下表：

金额单位：人民币元

资产编码	设备名称	分布地点	单位	数量	购置日期	启用日期	账面原值	账面净值
40000046	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000047	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000048	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000049	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000050	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000051	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

40000052	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000053	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000054	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000055	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000056	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000057	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000058	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000059	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000066	吧椅	深圳米兰营销部	个	1	2014/8/21	2014/8/21	850.00	42.50
40000067	吧椅	深圳米兰营销部	个	1	2014/8/21	2014/8/21	850.00	42.50
40000086	铁柜	深圳米兰行政支持部	个	1	2015/1/30	2015/1/30	790.00	39.50
40000087	办公桌子	深圳米兰行政支持部	个	1	2015/1/30	2015/1/30	550.00	27.50
40000113	木柜	深圳米兰行政支持部	个	1	2015/2/28	2015/2/28	1,600.00	80.00
40000114	玻尿酸注射针头	深圳米兰外科室	个	1	2015/2/28	2015/2/28	780.00	39.00
40000115	储槽	深圳米兰外科室	个	1	2015/2/28	2015/2/28	580.00	29.00
40000131	产品展示柜	深圳米兰皮肤科室	个	1	2015/4/25	2015/4/25	1,200.00	60.00
40000134	梳妆台	深圳米兰皮肤科室	个	1	2015/6/27	2015/6/27	1,200.00	60.00
40000145	产床	深圳米兰皮肤科室	个	1	2015/8/20	2015/8/20	950.00	47.50
40000150	皮肤科展示柜	深圳米兰皮肤科室	个	1	2018/11/14	2018/11/14	5,500.00	2,539.17
30000019	空调（落地）	深圳米兰营销部	台	1	2014/4/30	2014/4/30	4,829.00	241.45
30000034	冰箱	深圳米兰行政支持部	台	1	2014/8/20	2014/8/20	1,499.00	74.95
30000079	照相机	深圳米兰外科室	台	1	2015/1/30	2015/1/30	2,198.00	109.90
30000084	生态美容仪	深圳米兰外科室	台	1	2015/1/30	2015/1/30	800.00	40.00
30000111	榨汁机	深圳米兰外科室	台	1	2015/2/28	2015/2/28	1,455.00	72.75
30000179	空调	深圳米兰营销部	台	1	2018/5/5	2018/5/5	1,899.00	696.30
30000180	空调	深圳米兰营销部	台	1	2018/5/5	2018/5/5	4,899.00	1,796.30

（六）被评估单位于 2021 年 06 月 16 日获得由深圳市福田区卫生健康局颁发的医疗机构执业许可证，许可证登记号为 PDY41126-544030417D1542，有效期至 2024 年 4 月 16 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

深圳米兰柏羽医疗美容门诊部拟增资涉及的
深圳米兰柏羽医疗美容门诊部股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字（2021）沪第 3258 号

正文

北京朗姿韩亚资产管理有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对深圳米兰柏羽医疗美容门诊部拟增资涉及的深圳米兰柏羽医疗美容门诊部股东全部权益价值资产评估报告在 2021 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

委托人名称：北京朗姿韩亚资产管理有限公司（简称：朗姿韩亚）

注册号/ 统一社会信用代码	91110113MA005JAA1G	名称	北京朗姿韩亚资产管理有限公司
类型	有限责任公司（中外合资）	法定代表人	袁怀中
注册资本	180315.7895 万元人民币	成立日期	2016-05-18
住所	北京市西城区后半壁街 56 号 9 号楼一层 121 号		
营业期限自	2016-12-06	营业期限至	2036-12-05
经营范围	资产管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；该公司 2016 年 12 月 06 日前为内资企业，于 2016 年 12 月 06 日变更为外商投资企业；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		

注：摘自全国企业信用信息公示系统。

（二）其他资产评估报告使用人：



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

1、相关会计师事务所；

2、朗姿医疗管理有限公司；

3、资产评估报告仅供本合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(三) 被评估单位

1、被评估单位概况

被评估单位名称：深圳米兰柏羽医疗美容门诊部（简称：深圳米兰）

注册号/ 统一社会信用代码	91440300083447747Y	名称	深圳米兰柏羽医疗美容门诊部
类型	有限责任公司（法人独资）	法定代表人	李杨
注册资本	1000 万元人民币	成立日期	2013-11-12
住所	深圳市福田区红荔西路天健商务大厦 02 层 S01-S03 号房		
营业期限自	2013-11-12	营业期限至	5000-01-01
经营范围	一般经营项目是：医疗机构投资；会议策划；信息咨询。，许可经营项目是：医疗机构运营管理服务；医疗美容科（美容外科、美容皮肤科、美容牙科）。		

注：摘自全国企业信用信息公示系统。

2、被评估单位股权结构

截至评估基准日，其股东及股权结构如下：

投资者名称	币种	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	投资比例%
朗姿医疗管理有限公司	人民币	1000.00	1000.00	100.00
合计		1000.00	1000.00	100.00

上述投入资本情况已经“国家企业信用信息公示系统”查证。

3、被评估单位历史财务资料

被评估单位三年一期资产负债状况见下表：

单位：元

项目/年度	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 9 月 30 日
资产总额	11,943,518.67	14,343,964.55	15,244,990.33	25,753,336.79
负债总额	6,380,565.52	7,604,962.58	9,332,464.41	20,896,328.24
所有者权益	5,562,953.15	6,739,001.97	5,912,525.92	4,857,008.85

被评估单位近三年一期经营状况见下表：

单位：元

项 目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1—9 月份
一、营业收入	24,503,163.37	23,076,987.48	27,067,422.31	25,487,815.17



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

减：营业成本	10,903,320.17	9,529,069.48	12,607,845.95	12,101,579.65
营业税金及附加	6,290.17	10,393.19	6,162.05	9,082.96
销售费用	10,995,240.73	10,065,428.18	13,118,633.71	11,815,696.17
管理费用	1,652,098.59	2,206,879.21	1,987,557.91	1,672,136.39
研发费用				
财务费用	92,441.98	88,349.82	95,407.18	259,605.96
资产减值损失	71,190.10			180,790.44
信用减值损失		15,775.42	53,647.94	
加：其他收益		6,956.02	13,863.60	
投资收益	8,832.88			25,076.37
二、营业利润(损失以“-”号填列)	791,414.51	1,168,048.20	-787,968.83	-526,000.03
加：营业外收入	22,282.07	9,155.81	401.29	0.47
减：营业外支出	116,681.87	424,611.32	302,791.22	139,933.90
三、利润总额(损失以“-”号填列)	697,014.71	752,592.69	-1,090,358.76	-665,933.46
减：所得税费用	174,382.45	-423,456.13	-263,882.71	-165,112.46
四、净利润(损失以“-”号填列)	522,632.26	1,176,048.82	-826,476.05	-500,821.00

上表财务数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》，报告文号分别为信会师报字【2019】第 ZB10519 号、信会师报字【2020】第 ZB11234 号、信会师报字【2021】第 ZB11201 号、信会师报字【2021】第 ZB11529 号。

被评估单位执行《企业会计准则》，适用税种为增值税，税率为 3%、6%、免税。城市维护建设税税率为 7%，企业所得税税率为 25%。

被评估单位依据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）附件 3 第一条第（七）款医疗服务免征增值税。

被评估单位于 2021 年 06 月 16 日获得由深圳市福田区卫生健康局颁发的医疗机构执业许可证，许可证登记号为 PDY41126-544030417D1542，有效期至 2024 年 4 月 16 日。

4、委托人和被评估单位之间的关系

委托人北京朗姿韩亚资产管理有限公司所管理的基金拟对深圳米兰柏羽医疗美容门诊部进行增资，截止资产评估委托合同签订日，由于作为增资主体的基金（“增资主体”）尚未最终确定，故由委托人代基金委托本次评估事宜。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

二、评估目的

深圳米兰柏羽医疗美容门诊部拟增资涉及的深圳米兰柏羽医疗美容门诊部于评估基准日的股东全部权益价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是深圳米兰柏羽医疗美容门诊部截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是深圳米兰柏羽医疗美容门诊部截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

具体为：

金额单位：人民币元

流动资产账面金额：	14,614,080.91
非流动资产账面金额：	11,139,255.88
其中：固定资产	4,640,487.14
使用权资产金额	4,609,898.78
递延所得税资产	932,869.96
其他非流动资产	956,000.00
资产合计账面金额：	25,753,336.79
流动负债账面金额：	15,662,967.08
非流动负债账面金额：	5,233,361.16
负债合计账面金额：	20,896,328.24
所有者权益账面金额：	4,857,008.55

上表财务数据摘自被评估单位由立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，报告文号为信会师报字【2021】第 ZB11529 号。

被评估单位主要资产的账面记录情况如下：

（一）其他主要实物资产如下表：

1、存货

金额单位：元



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

项目	账面金额	数量	现状、特点	备注
库存商品	1,597,709.94	191 项	部分过期	
合 计：	1,597,709.94			

2、机器设备

金额单位：元

项目	账面金额	数量	现状、特点	备注
机器设备	4,464,265.95	29 项	账实相符	
电子设备	176,221.19	321 项	部分无实物	
合 计：	4,640,487.14	350 项		

被评估单位的主要经营场所位于深圳市福田区红荔西路天健商务大厦裙楼 02 层（01-03）号房，面积共计 974.94 平方米，租赁期从 2019 年 3 月 20 日到 2024 年 3 月 19 日止。

截止评估基准日，以下存货已过期，详细情况如下表：

金额单位：人民币元

物料编号	名称及规格型号	单位	数量	单价	金额
ZXCL02007003	美迪菲鼻假体:211-III	ZH	2.00	550.00	1,100.00

截止评估基准日，以下电子设备已处于报废无实物状态，详细情况如下表：

金额单位：人民币元

资产编码	设备名称	分布地点	单位	数量	购置日期	启用日期	账面原值	账面净值
40000046	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000047	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000048	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000049	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000050	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000051	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000052	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000053	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000054	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

40000055	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000056	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000057	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000058	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000059	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000066	吧椅	深圳米兰营销部	个	1	2014/8/21	2014/8/21	850.00	42.50
40000067	吧椅	深圳米兰营销部	个	1	2014/8/21	2014/8/21	850.00	42.50
40000086	铁柜	深圳米兰行政支持部	个	1	2015/1/30	2015/1/30	790.00	39.50
40000087	办公桌子	深圳米兰行政支持部	个	1	2015/1/30	2015/1/30	550.00	27.50
40000113	木柜	深圳米兰行政支持部	个	1	2015/2/28	2015/2/28	1,600.00	80.00
40000114	玻尿酸注射针头	深圳米兰外科室	个	1	2015/2/28	2015/2/28	780.00	39.00
40000115	储槽	深圳米兰外科室	个	1	2015/2/28	2015/2/28	580.00	29.00
40000131	产品展示柜	深圳米兰皮肤科室	个	1	2015/4/25	2015/4/25	1,200.00	60.00
40000134	梳妆台	深圳米兰皮肤科室	个	1	2015/6/27	2015/6/27	1,200.00	60.00
40000145	产床	深圳米兰皮肤科室	个	1	2015/8/20	2015/8/20	950.00	47.50
40000150	皮肤科展示柜	深圳米兰皮肤科室	个	1	2018/11/14	2018/11/14	5,500.00	2,539.17
30000019	空调（落地）	深圳米兰营销部	台	1	2014/4/30	2014/4/30	4,829.00	241.45
30000034	冰箱	深圳米兰行政支持部	台	1	2014/8/20	2014/8/20	1,499.00	74.95
30000079	照相机	深圳米兰外科室	台	1	2015/1/30	2015/1/30	2,198.00	109.90
30000084	生态美容仪	深圳米兰外科室	台	1	2015/1/30	2015/1/30	800.00	40.00
30000111	榨汁机	深圳米兰外科室	台	1	2015/2/28	2015/2/28	1,455.00	72.75
30000179	空调	深圳米兰营销部	台	1	2018/5/5	2018/5/5	1,899.00	696.30
30000180	空调	深圳米兰营销部	台	1	2018/5/5	2018/5/5	4,899.00	1,796.30

委估实物资产均处于正常使用或受控状态，除上述事项外，未发现其他表外资产及存在抵押、担保、诉讼等他项权利状态。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。



五、评估基准日

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2021 年 9 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日中华人民共和国主席令第 15 号）；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日中华人民共和国主席令第二十三号）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2019 年 4 月 23 日中华人民共和国国务院令 714 号）；
5. 《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；
6. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；
7. 《中华人民共和国会计法》（2017 年中华人民共和国主席令第 81 号）；
8. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；



-
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
 - 7、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
 - 8、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
 - 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
 - 10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
 - 11、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
 - 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
 - 13、《企业会计准则——基本准则》（2014年7月23日财政部令第76号）；
 - 14、《中国资产评估协会资产评估报告统一编码管理暂行办法》（中评协[2018]44号）。

（三）产权依据

1. 委托人及被评估单位营业执照；
2. 公司章程、企业公示信息；
3. 被评估单位提供的其他资料。

（四）取价依据

1. 《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
2. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
3. 被评估单位由立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》，报告文号分别为信会师报字【2019】第ZB10519号、信会师报字【2020】第ZB11234号、信会师报字【2021】第ZB11201号、信会师报字【2021】第ZB11529号；
4. 机械工业部机电产品价格信息中心最新版《机电产品报价手册》；
5. 评估基准日市场其他有关价格信息资料；
6. 与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
7. 委托评估的各类资产和负债评估明细表；
8. 经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
9. 同花顺数据库终端查询的相关数据；
10. 被评估单位未来年度盈利预测表；
11. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。



七、评估方法

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

股东全部权益价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

资产基础法：是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，对企业各项资产、负债价值逐项清查，逐项评估，最终采用评估总资产价值扣减评估总负债价值，确定评估对象价值的方法。

收益法：是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法是对企业未来的现金流量及其风险进行预期，然后选择合理的折现率，将未来的现金流量折合成现值以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于股东全部权益市场价值或具有控制权的股东部分权益价值的评估。

市场法：是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与评估对象比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与评估对象比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。

（一）评估方法的选择

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

被评估单位 2018 年至 2021 年 9 月的净利润分别为 522,632.26 元、1,176,048.82 元、-826,476.05 元、-500,821.00 元，被评估单位 2020 年及 2021 年 1-9 月受疫情影响净利润微亏；根据被评估单位经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的医美行业、市场现状的研究分析，我们认为被评估单位在同行业中具有竞争力，在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，被评估单位具备采用收益法评估的条件。



由于国内极少有类似的股权交易案例，同时在市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市（及非上市）公司，故不宜采用市场法。

通过以上分析，本次评估分别采用收益法及资产基础法进行，在比较两种评估方法得出评估结论的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估值。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到股东全部权益价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

1、货币资金的评估

银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

2、应收账款、其他应收款的评估

应收账款、其他应收款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

3、预付账款的评估

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

4、存货的评估

被评估单位存货为库存商品，评估人员首先现场核实库存商品的库存，核查库存商品保质期，抽查了库存商品的入账成本，其构成主要为买价和运杂费。评估人员了解到库存商品为被评估单位医美项目所用存货，入账价值跟评估单价构成内容相同，同时这些库存商品购入时间较短，周转较快，故按核实后的账面值确定评估值。

5、其他流动资产评估

评估人员根据被评估单位提供的资产评估明细表，审查了总账、明细账、纳税申报表和相关凭证、账簿，在确认其真实性的基础上，以核实后的账面值确定评估值。

6、使用权资产的评估

评估人员查看了明细账和凭证等，了解使用权资产合同金额、租赁期和尚存受益期限。对于房租租赁费使用权资产，尚有一定的受益期限，通过对其受益期限、摊销方法与应摊销金额进行核实，按经核实后的账面余额确定评估值。

7、固定资产的评估



按重置成本法进行评估。重置成本法是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。评估计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率。

8、递延所得税资产

递延所得税资产核算内容为计提应收账款、其他应收款坏账准备、可弥补亏损形成，评估人员核对了被评估单位递延所得税资产相关核定办法，对应收账款、其他应收款坏账准备、可弥补亏损形成的递延所得税资产以核实后的账面价值确定评估价值。

9、其他非流动资产

评估人员查看了明细账和凭证等，了解费用原始发生额，按基准日经核查后的账面价值确定为评估值。

10、负债的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。

（三）收益法介绍

收益法是基于一种普遍接受的原则。该原则认为一个企业的整体价值可以用企业未来现金流的现值来衡量。收益法评估中最常用的为折现现金流模型，该模型将资产经营产生的现金流用一个适当的折现率折为现值。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法的基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E—被评估企业的股东全部权益价值； B—被评估企业的企业价值； D—评估对象的付息债务价值

$$B = P + \sum C_i$$

式中： $\sum C_i$ —被评估企业基准日存在的长期投资、其他非经营性或溢余性资产的价值； P—被评估企业的经营性资产价值：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中： R_i —被评估企业未来第*i*年的预期收益(自由现金流量)；*r*—折现率；*n*—评估对象的未来预测期。



八、评估程序实施过程 and 情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算形成结论及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）编制出具评估报告



与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解和使用资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

（八）整理归集评估档案

出具评估报告后，按照资产评估基本准则和资产评估执业准则规范整理归集评估档案。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假定被评估单位仍按照预订的经营计划、经营方式持续经营。

4、资产持续使用假设：假设被评估单位及其涉及的资产将按其评估基准日的用途和使用方式持续使用。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率无重大变化；
- 3、被评估单位业务所在地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位业务所属行业的发展态势稳定，与其生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。



2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）预测假设

1）一般假设

1、假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；

2、假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响；

3、未来的收益预测中所采用的会计政策与被评估单位以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致；

4、税收政策和执行税率按企业基准日规定执行；

5、收益的计算以中国会计年度为准，均匀发生在期中；

6、无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响；

7、未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应。

2）特殊假设及主要参数

1、本次评估参照被评估单位管理层提供的整体业务模式不发生较大变化；

2、被评估企业制定的各项经营计划等能够顺利执行；

3、被评估企业已取得的医疗机构执业许可证未来年度可续展；

评估人员根据运用收益法对企业进行评估的要求，认定管理层提供的假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

（五）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结论

在评估基准日 2021 年 9 月 30 日，被评估企业的总资产账面价值 **2,575.34** 万元，总负债 **2,089.64** 万元，所有者权益 **485.70** 万元。

采用资产基础法评估后的总资产价值 **2,580.44** 万元，总负债 **2,089.64** 万元，股东全部权益价值为 **490.80** 万元（大写：人民币肆佰玖拾万捌仟元整），较审计后账面所有者权益增值 **5.10** 万元，增值率 **1.05%**。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 9 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	1,461.41	1,461.30	-0.11	-0.01
2 非流动资产	1,113.93	1,119.14	5.21	0.47
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	464.05	469.26	5.21	1.12
6 在建工程	-	-	-	
7 无形资产	-	-	-	
8 无形资产—土地使用权	-	-	-	
9 其他	649.88	649.88	-	-
10 资产总计	2,575.34	2,580.44	5.10	0.20
11 流动负债	1,566.30	1,566.30	-	-
12 非流动负债	523.34	523.34	-	-
13 负债总计	2,089.64	2,089.64	-	-



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

14	股东权益	485.70	490.80	5.10	1.05
----	------	--------	--------	------	------

评估结论详细情况见资产评估明细表。

2、收益法评估结论

在评估基准日 2021 年 9 月 30 日，在本报告所列假设和限定条件下，被评估企业账面所有者权益 **485.70** 万元，采用收益法评估，被评估单位的股东全部权益价值评估值为 **4,500.00** 万元（大写：人民币肆仟伍佰万元整），较审计后账面所有者权益评估增值 4,014.30 万元，增值率 826.50 %。

（二）评估结果的选取

经采用两种方法评估，收益法评估结果高于资产基础法，资产基础法的评估值为 **490.80** 万元，收益法的评估值为 **4,500.00** 万元，两者差异 4,009.20 万元，以收益法为基础计算差异率为 89.09%。

资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况，来评估企业价值。收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估单位预期收益资本化或折现，来评估企业价值。

资产基础法是从静态的角度确定企业价值，而没有考虑企业的未来发展与现金流量的折现值，也没有考虑到其他未计入财务报表的因素，如国家政策支持、稳定的客户群等因素。收益法评估中，不仅考虑了已列示在企业资产负债表上的所有有形资产、无形资产和负债的价值，同时也考虑了企业未来收益、资产负债表上未列示的企业人力资源、客户关系等。采用收益法的结果，更能反映出公司的真实企业价值。因此，收益法更能准确反映股东全部权益价值。

综上所述，最终采用收益法的评估结果作为最终评估结论，即被评估企业股东全部权益价值为 **4,500.00** 万元（大写：人民币肆仟伍佰万元整）。

（三）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力力的影响；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

（二）资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

（三）企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人、被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（四）截止评估基准日，以下存货已过期，详细情况如下表：

金额单位：人民币元

物料编号	名称及规格型号	单位	数量	单价	金额
ZXCL02007003	美迪菲鼻假体:211-III	ZH	2.00	550.00	1,100.00

（五）截止评估基准日，以下电子设备已处于报废无实物状态，详细情况如下表：

金额单位：人民币元

资产编码	设备名称	分布地点	单位	数量	购置日期	启用日期	账面原值	账面净值
40000046	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000047	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000048	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000049	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000050	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000051	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000052	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000053	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

40000054	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000055	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000056	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000057	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000058	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000059	画框	深圳米兰皮肤科室	个	1	2014/8/20	2014/8/20	510.00	25.50
40000066	吧椅	深圳米兰营销部	个	1	2014/8/21	2014/8/21	850.00	42.50
40000067	吧椅	深圳米兰营销部	个	1	2014/8/21	2014/8/21	850.00	42.50
40000086	铁柜	深圳米兰行政支持部	个	1	2015/1/30	2015/1/30	790.00	39.50
40000087	办公桌子	深圳米兰行政支持部	个	1	2015/1/30	2015/1/30	550.00	27.50
40000113	木柜	深圳米兰行政支持部	个	1	2015/2/28	2015/2/28	1,600.00	80.00
40000114	玻尿酸注射针头	深圳米兰外科室	个	1	2015/2/28	2015/2/28	780.00	39.00
40000115	储槽	深圳米兰外科室	个	1	2015/2/28	2015/2/28	580.00	29.00
40000131	产品展示柜	深圳米兰皮肤科室	个	1	2015/4/25	2015/4/25	1,200.00	60.00
40000134	梳妆台	深圳米兰皮肤科室	个	1	2015/6/27	2015/6/27	1,200.00	60.00
40000145	产床	深圳米兰皮肤科室	个	1	2015/8/20	2015/8/20	950.00	47.50
40000150	皮肤科展示柜	深圳米兰皮肤科室	个	1	2018/11/14	2018/11/14	5,500.00	2,539.17
30000019	空调（落地）	深圳米兰营销部	台	1	2014/4/30	2014/4/30	4,829.00	241.45
30000034	冰箱	深圳米兰行政支持部	台	1	2014/8/20	2014/8/20	1,499.00	74.95
30000079	照相机	深圳米兰外科室	台	1	2015/1/30	2015/1/30	2,198.00	109.90
30000084	生态美容仪	深圳米兰外科室	台	1	2015/1/30	2015/1/30	800.00	40.00
30000111	榨汁机	深圳米兰外科室	台	1	2015/2/28	2015/2/28	1,455.00	72.75
30000179	空调	深圳米兰营销部	台	1	2018/5/5	2018/5/5	1,899.00	696.30
30000180	空调	深圳米兰营销部	台	1	2018/5/5	2018/5/5	4,899.00	1,796.30

（六）被评估单位于 2021 年 06 月 16 日获得由深圳市福田区卫生健康局颁发的医疗机构执业许可证，许可证登记号为 PDY41126-544030417D1542，有效期至 2024 年 4 月 16 日。

本报告资产评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

1、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

2、除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

3、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）评估结论的使用有效期

本资产评估报告自评估基准日起一年内（即 2021 年 9 月 30 日至 2022 年 9 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 12 月 10 日。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



资产评估师：王守成 王守成
41080029

资产评估师：徐小北 徐小北
11190284
2021年12月10日



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

附件

- 1、 委托人与被评估单位营业执照复印件；
- 2、 委托人与被评估单位承诺函；
- 3、 被评估单位审计报告（信会师报字【2021】第 ZB11529 号）；
- 4、 医疗机构执业许可证；
- 5、 资产评估师的承诺函；
- 6、 资格证书备案公告复印件；
- 7、 评估人员资质证书复印件；
- 8、 资产评估机构企业法人营业执照复印件。